

## MASTERPLAN FÜR EINE FAMILIEN-STADT EBELSBERG!

Auf Initiative der ÖVP hat der Linzer Gemeinderat am 22. Mai 2014 den ersten Schritt hin zu einer nachhaltigen Gestaltung des frei werdenden Areals der Kaserne Ebelsberg gesetzt. Es wurde nämlich (inklusive Zusatzantrag der Grünen) folgender einstimmiger Grundsatzbeschluss gefasst:

- Der Gemeinderat bekennt sich dazu, dass im Bereich des Areals der Ebelsberger Kaserne ein neuer Stadtteil mit Vorbildcharakter entstehen soll. Ein familienfreundliches, sozial und ökologisch ausgewogenes Stadtquartier.
- Vor diesem Hintergrund soll das für Stadtplanung zuständige Mitglied des Linzer Stadtsenates dem Stadtsenat und dem Raumplanungsausschuss den aktuellen Planungsstand vorstellen, um als nächsten Schritt einen Diskurs über Entwicklungsmöglichkeiten und über Schwerpunktsetzungen einzuleiten.
- Dabei sollen sowohl die Stadtsenatsmitglieder, die Ausschussmitglieder, Fachbeamte und weitere Stakeholder im Sinne einer integrierten Stadtplanung eingebunden werden. Auch eine Beteiligung der Bevölkerung soll in die Überlegungen einbezogen werden.
- Schließlich soll auf dieser Grundlage zum gegebenen Zeitpunkt ein Architektenwettbewerb gestartet werden.

Seit dieser grundsätzlichen Beschlussfassung im Mai 2014 wurden seitens des für Stadtplanung zuständigen Bürgermeisters keine Schritte hin zu Einleitung dieses Stufenplans gesetzt. Mit dem Auslaufen dieser Gemeinderatsperiode am 27. September 2015 wäre der Grundsatzbeschluss auch verfallen. Die ÖVP wird ihre Ansprüche an die Gestaltung des Ebelsberger Kasernen-Areals aber aufrecht halten und gleich zu Beginn der nächsten Gemeinderatsperiode Schritte hin zu einer „Integrierten Stadtplanung“ für diesen Bereich einfordern. Es darf nicht passieren, dass auch dieses Stadtentwicklungsprojekt in neuen Problemen endet.

## **NEUE STADTVIERTEL AUS EINEM GUSS!**

Linz braucht neue Zielsetzungen und genau definierte Gebiete für die Stadtentwicklung. Im Sinne einer effizienten Vorgangsweise bietet sich der Weg der „Integrierten Stadtentwicklung“ an, indem jeweils für einen bestimmten Sektor der Stadt zunächst alle Lebensqualitäts-relevanten Ausgangslagen, die regionalen Stärken und Schwächen sowie die beabsichtigten regionalen Entwicklungsziele dargelegt werden.

Auf dieser Basis erfolgt anschließend in einem integrierten Planungsprozess der jeweils zuständigen Stadtdienststellen und –behörden die Ausarbeitung von Fach-Planungen für einzelne Aspekte in der jeweiligen Stadtregion.

Diese regionalen Fach-Pläne werden schließlich zu einer regionalen Entwicklungs-Agenda verdichtet und auf diesem Weg zu einer umfassenden Entwicklungsagenda für die gesamte Stadt zusammengeführt. All dies unter Einbindung der regionalen gesellschaftspolitischen Akteure und speziell unter Einbindung der regionalen Bevölkerung.

Kernziel dieser „Integrierten Stadtentwicklung“ ist es, Stadtregionen (und damit sukzessive das gesamte Stadtgebiet) effizient und ohne planerische Widersprüche bzw. ohne teure Infrastruktur-Nachrüstungen in einem bürgernahen Gestaltungsprozess „aus einem Guss“ für die Zukunft zu adaptieren. In deutschen Vorbild-Projekten werden insbesondere die folgenden Lebensqualitäts-relevanten Handlungsfelder bei „Integrierter Stadtplanung“ aufgelistet: Wohnen, Stadtteilwirtschaft, Nahversorgung, Grünräume, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Umweltqualität, Nachhaltigkeit im Ressourcenverbrauch, Kinderbetreuung, Bildungsangebote, soziale Infrastruktur, Kulturangebote, Verkehr, Parken, Denkmalschutz.

**Unter diesen Prämissen hat der Linzer Gemeinderat auf Initiative der ÖVP schon am 10. April 2014 einstimmig den folgenden Antrag zur weiteren Bearbeitung an den Ausschuss für Stadtplanung herangetragen:**

Mittwoch 9. September 2015

„Das für Raumplanung zuständige Mitglied des Linzer Stadtsenates wird ersucht, aufbauend auf erfolgreichen Modellprojekten „Integrierter Stadtentwicklung“ in Deutschland auch für Linz einen entsprechend effizienten, bürgernahen und zukunftsweisenden Prozess der umfassenden Stadt(teil)entwicklung in Gang zu bringen, indem aufbauend auf geographischen Planungsrastern jeweils regionale Entwicklungsziele, regionale Gestaltungsfelder und regionale Handlungsbedarfe definiert werden und nach einem mittelfristig ausgelegten Zeitplan einer Erledigung zugeführt werden.“

## EINZIGARTIGE CHANCE FÜR GANZ EBELSBERG



Konkret geht es im Sinne der „Integrierten Stadtentwicklung“ darum, die mittelfristig absehbare Umgestaltung des Kasernenareals verträglich in den Stadtteil einzugliedern und zu einem Impuls für ein weitergehendes Facelifting im Stadtteil zu machen. Seit 1.1.2014 scheint Ebelsberg als eigenständige Einheit in der Statistik der Stadt Linz auf. Konkret mit einer Fläche von 1.291 Hektar, mit 4.999 Wohnungen und 10.744 Menschen, die in diesen Wohnungen leben.

## **DIE AUSGANGSLAGE IM STADTTEIL EBELSBERG**

Die Einwohnerzahl von Ebelsberg ist im Verlauf der letzten 10 Jahre (2004-2014) nahezu konstant geblieben (-0,7 %). Deutliche Veränderungen zeigen sich jedoch in der Zusammensetzung der Stadtteilbevölkerung: die Zahl der in Ebelsberg lebenden Inländer ist um 8,2 % gesunken, die Zahl der in Ebelsberg wohnenden Ausländer dagegen um 56 % gestiegen. Damit ist auch der Ausländeranteil an der Ebelsberger Bevölkerung zwischen 2004 und 2014 von 13,3 % auf 22,5 % angestiegen.

Damit verbunden sind heute auch deutliche Unterschiede in der Altersstruktur der Stadtregion Ebelsberg im Vergleich zur Altersstruktur von Linz: Ebelsberg weist höhere Anteile der jungen Altersschichten bis 19 auf, dagegen geringere Anteile an Menschen im Seniorenalter.

Auffällig ist zudem der sehr hohe Anteil an Genossenschafts-Mietwohnungen im Stadtteil Ebelsberg (69,6 %). Vergleichsweise gering fallen dagegen die Anteile für Hauseigentum (10,3 %) und Wohnungseigentum (7,1 %) aus.

Auch aus dem relativ einseitigen Wohnungsangebot in Ebelsberg resultiert offenkundig eine schleichende Abwanderung früherer Stadtteilbewohner in andere Regionen oder in andere Stadtteile von Linz. So weist Ebelsberg **1)** im Austausch mit den anderen Linzer Stadtteilen seit 2009 stets einen Abwanderungsüberschuss auf und **2)** seit 2004 wie erwähnt einen deutlichen Rückgang der inländischen Stadtteilbevölkerung (-8,2 %).

## **DEFIZITE IN DER LEBENSQUALITÄT**

Die Ergebnisse der Bürgerbefragung liefern klare Hinweise auf (steigende) Unzufriedenheit mit den derzeitigen Lebensbedingungen in Ebelsberg: dominante Problemlagen sind „Ausländerprobleme“ (20,8 %) gefolgt von Beschwerden über die (fehlende) Infrastruktur (11,9 %), über Verschmutzung öffentlicher Flächen (10,3 %) sowie über Verkehrslärm (9,1 %). Auch das subjektive Sicherheitsgefühl

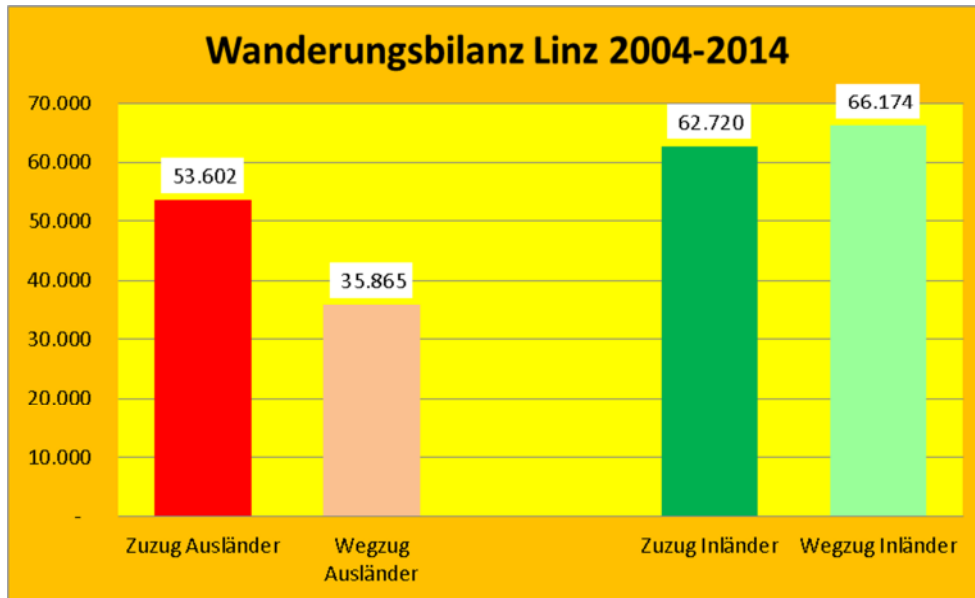
der Stadtteilbevölkerung ist deutlich schlechter als im Stadt-Durchschnitt, wie auch die Zufriedenheit mit den Freiräumen für Kinder und Jugendliche. Während 32,3 % der Linzer Bevölkerung davon ausgehen, dass sich die künftigen Lebensbedingungen verschlechtern werden, sind im Stadtteil Ebelsberg 40,4 % der Bevölkerung derart skeptisch. Aus alledem resultiert in der Bürgerbefragung eine deutlich geringere Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Stadtteil als anderswo.

### **NEUE CHANCEN DURCH KASERNEN-AREAL**

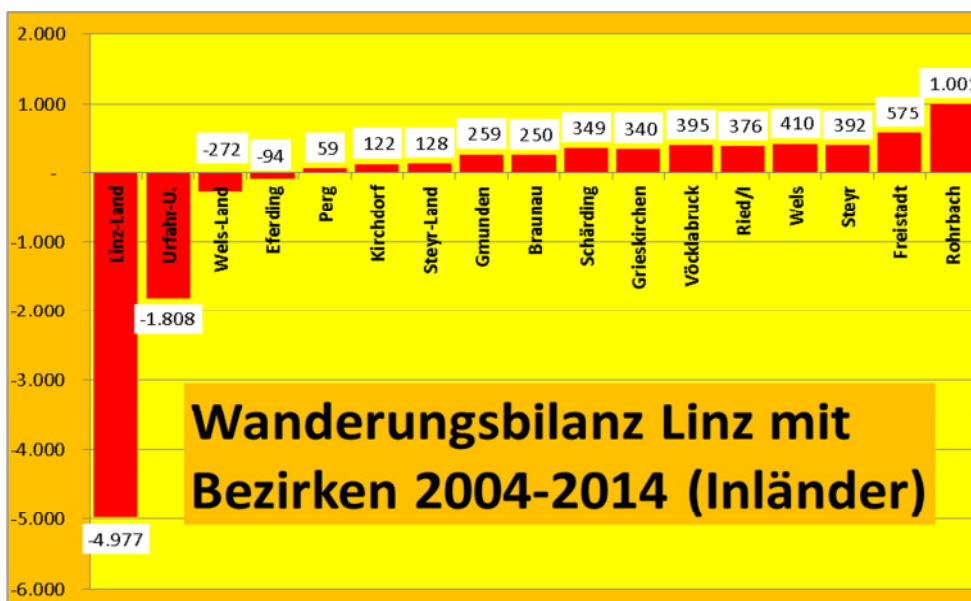
Eine Umnutzung der derzeitigen Bundesheer-Kaserne Ebelsberg ist offenkundig und mittelfristig absehbar. Mitsamt der sie umgebenden Felder ergäbe sich eine Gestaltungsfläche im Ausmaß von 17 Hektar. Im Örtlichen Entwicklungskonzept hat der Gemeinderat als grundsätzliche Ausrichtung dieser Fläche im Mai 2013 beschlossen: „Umnutzung des Areals in Richtung Wohnen, wenn Freigabe durch das Bundesheer erfolgt.“ Argumentiert wird dies im Beschluss wie folgt: „Die Fläche wäre aufgrund der Lage im Anschluss an das Stadtteilzentrum und an der Straßenbahntrasse für eine Wohnnutzung gut geeignet.“



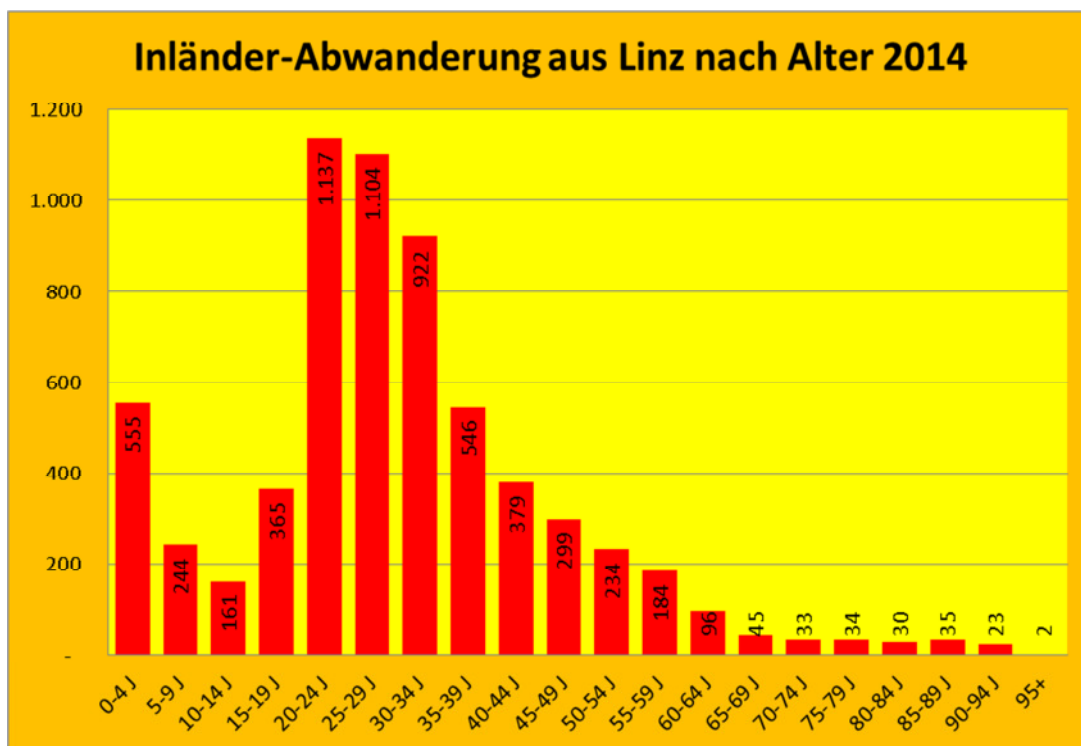
## EIN PROJEKT GEGEN STADTFLUCHT DER FAMILIEN



Die Wanderungsbilanz der Stadt Linz weist seit Jahren eine eklatante Schiefelage auf: Linz verliert im Austausch mit dem Umland tendenziell inländische Bürger durch Abwanderung in das städtische Umland. Von 2004 bis 2014 sind um knapp 3.500 mehr Inländer abgewandert als zugewandert. Den höchsten Aderlass verzeichnet Linz dabei an die Bezirke Linz-Land und Urfahr-Umgebung:



Eine Auswertung dieser Abwanderungsströme nach Altersgruppen zeigt dabei auch die zentrale Problemstelle der Landeshauptstadt Linz es ist dies die Abwanderung von jungen Familien mit Kindern:



**FAZIT:** Linz muss im Wohnumfeld und im Wohnungsangebot für junge Familien mit Kindern wieder attraktiver werden! Dies betrifft die Angebotsvielfalt genauso wie die Gestaltung der Wohnkosten und auch das generelle gesellschaftliche bzw. stadtgestalterische Klima in den Wohnanlagen und Stadtteilen.

Daher pocht die ÖVP auf die Errichtung einer familienfreundlichen Musterwohnanlage auf dem Areal der Kaserne Ebelsberg mit entsprechendem Fokus auf nachhaltige Energieformen sowie auf den Einsatz von Smart-Home-Technologie.

Damit soll ein essentieller Beitrag im Kampf gegen die Familien-Abwanderung gesetzt werden und ein genereller Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der gesamten Stadtregion Ebelsberg.

## PILOTPROJEKTE IN DEUTSCHLAND

Im Zuge der Vorarbeiten für eine „Integrierte Stadtplanung“ in Ebelsberg hat die ÖVP Modellprojekte für familienfreundliche Quartiersentwicklung im deutschen Nordrhein-Westfalen analysiert. Dort werden sechs zentrale Kriterien für familien- und kinderfreundliche Quartiersentwicklung aufgelistet und verfolgt:

- **Soziale Infrastruktur und lokales Bildungsangebot**
- **Gesundheitsversorgung und Präventive Angebote**
- **Wohnungsangebot und Wohnumfeldgestaltung**
- **Gestaltung der öffentlichen Freiräume**
- **Externes und internes Mobilitätskonzept**
- **Bürgerbeteiligung im Planungsprozess**

Zusammenfassend sind also unter dem Aspekt der familien- und kinderfreundlichen Quartiersentwicklung zwei Stoßrichtungen zu verfolgen. Es geht um

- **Einbindung** von Kindern und Familien in den Planungsprozess und um
- die zentrale **Ausrichtung des Wohnkonzepts** an Familien-Bedürfnissen

Eine wichtige Ausgangsbasis bei der familien- und kinderfreundlichen Quartiersentwicklung in Nordrhein-Westfalen ist eine entsprechende Zielerklärung im Leitbild der Kommunen, wonach das Halten der Familien im urbanen Raum ein zentrales Anliegen der gesamten Stadtpolitik ist (Querschnittsmaterie).

Im Sinne der familien- und kindergerechten Quartiersentwicklung hat es sich in Nordrhein-Westfalen auch bewährt, die lokalen Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen als Ideen-Börsen für die Kinder zu etablieren.

Breiter angelegt ist der Familien-Schwerpunkt beispielsweise in der deutschen Stadt Oldenburg. Dort ist die familien- und kinderfreundliche Quartiersentwicklung Bestandteil eines umfassenden Masterplans für Familien und gegen Abwanderung. Dieser Masterplan umfasst 8 Kernziele mit untergeordneten Teilzielen:



- Sicherung der Erwerbschancen am Wirtschaftsstandort
- Vereinbarkeit Familie-Beruf (Teilzeitangebote, Tagesbetreuung)
- Städtebauliche Entwicklung (Wohnen, Verkehr, Flächen, Nahversorgung)
- Kinderchancen (Bildung, Soziales, Gesundheitsversorgung, Sport, Kultur)
- Sicherheit (Jugendangebote, Streetwork, Wegeführung, Imagepflege)
- Tourismus (familienfreundliche Angebote, Kinderprogramme)
- Bürgerbeteiligung (Einbindung von Kindern und Familien)

## **Oö. WOHNBAU ALS VERLÄSSLICHER PARTNER FÜR LINZ**

Für ein gelingendes Familienleben braucht es ein attraktives Wohnumfeld, das den Bedürfnissen von Eltern und Kindern entspricht und, das vor allem leistbar ist. Das Land OÖ unterstützte durch die Oö. Wohnbauförderung in den vergangenen zwei Jahren im Schnitt den Bau von mehr als 500 Wohneinheiten jährlich in Linz. Gemessen an der Einwohnerzahl investiert das Land in Linz daher überproportional mehr in den Wohnbau. Rund 20 % des Bauprogramms werden in Linz umgesetzt, um den besonderen Erfordernissen des Ballungsraumes gerecht zu werden.

Die Wohnungs- und Grundstückspreise entwickeln sich auf Grund des sozialen Wohnbaus daher erfreulicherweise sehr stabil. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen betrug in OÖ 2014 und 2015 unverändert 6,2 Euro / m<sup>2</sup> beziehungsweise in Linz 7,9 Euro / m<sup>2</sup> (vgl. Immobilienpreisspiegel 2015).

### **Eigentum in Linz am teuersten**

Auffallend ist aber, dass nur etwas mehr als die Hälfte der Oberösterreicher in Wohnungs- oder Hauseigentum, der Rest in Miete lebt. Gründe dafür sind, dass der Erwerb von Eigentum eine immer größere finanzielle Herausforderung darstellt. Linz liegt bei den Preisen für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder

Eigentumswohnungen in OÖ-Vergleich unangefochten an der Spitze. Daher liegt in der Landeshauptstadt der Anteil an Eigentümern in Summe nur bei 23,9 % (Eigentumswohnungen nur bei 14,9%).

Wir wollen, dass Eigentum nicht zur Luxusware wird, sondern für breite Teile der Bevölkerung und insbesondere für junge Familien eine leistbare Alternative zu Mietwohnungen darstellt.

Dringenden Handlungsbedarf sieht die OÖVP beim derzeitigen Fördermodell für die Schaffung von Wohneigentum. Dass in den Jahren 2013 und 2014 kein einziges gefördertes Reihenhaus in Miet-Kauf in Linz errichtet worden ist bzw. 2013 nur 79 und 2014 keine Eigentumswohnungen nach der Eigentumswohnungsverordnung zeigt, dass das Fördermodell im urbanen Bereich nicht mehr ausreichend greift.

### **Eigentumserwerb erleichtern – Grundkosten miteinbeziehen**

Eigentumsbildung ist für viele Menschen ein Ziel, das die OÖVP zu leistbaren Bedingungen ermöglichen will. Der Grundkostenanteil bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen soll in die Gesamtförderung miteinbezogen werden. Dadurch verringert sich der Eigenmittelanteil für den künftigen Eigentümer beträchtlich.

Derzeit sind beispielsweise für eine 70 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung in Linz rund 50.000 Euro in bar sofort aufzubringen. Dieses Knock-out-Kriterium ergibt sich aus dem hohen Einsatz an Eigenmitteln (im Ausmaß von zehn Prozent der Errichtungskosten) und dem zu entrichtenden Grundkostenanteil.

	<b>BISHER</b>		<b>VORSCHLAG NEU</b>	
<b>Grundkostenanteil</b>		52.500		52.500
<b>Baukosten</b>		138.250		138.250
<b>Gesamtkosten</b>		190.750		190.750
<b>Landesdarlehen</b>	58%	68.167	55%	104.913
<b>Hypothekendarlehen</b>	32%	56.258	30%	57.225
<b>Eigenmittelanteil</b>	<b>10%</b>	<b>66.325</b>	<b>15%</b>	<b>28.612</b>
<b>Rückzahlung p.m.</b>		313 bis 433 n. 35 J.		348 bis 667 n. 35. J.
<b>Rückzahlungssumme</b>		168.266		218.111
<b>Gesamtsumme</b>		234.591		246.723

### **Neue Unterstützung für Häuslbauer**

Auf Initiative der OÖVP wurde im Landtag im Juni 2015 eine neue Unterstützungsmöglichkeit für Häuslbauer beschlossen. Für die Errichtung eines Eigenheimes gibt es nun die Wahlmöglichkeit, die Wohnbauförderung auch in Form eines direkten Barzuschusses in Anspruch nehmen zu können.

Bisher gab es als Förderung nur einen Zins-Zuschuss zu einem Darlehen. Diese Alternative bleibt nach wie vor bestehen.

Für eine Familie mit beispielsweise zwei Kindern, kann der Barzuschuss bis zu maximal 5.760 Euro ausmachen. Es handelt sich um einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss.

### **OÖ. Wohnbauprogramm legt Fokus auf Familien und junge Menschen**

In Oberösterreich werden jedes Jahr rund 2.500 Miet- und Eigentumswohnungen und rund 2000 Eigenheime gefördert. Der Schwerpunkt der Wohnbauförderung liegt bewusst auf Familien. So wurden kürzlich geförderte Darlehen im Rahmen

der Eigenheim-Förderung pro Kind auf 12.000 Euro erhöht. Bei den unter 40-Jährigen wird ein „Jungfamilienbonus“ gewährt: Zur Berechnung der Förderung wird von Anfang an ein „fiktives“ Kind hinzugerechnet.

### **Chance für ein familienfreundlicheres Ebelsberg nutzen!**

Auch die OÖVP sieht wie die ÖVP Linz in der integrierten Stadtplanung die Chance, den Stadtteil Ebelsberg im Sinne der Familien aufzuwerten. Wir sprechen uns für familienfreundliches Wohnen aus. Das „grüne“ Ebelsberg mit hoher Lebensqualität und Angebote für alle, egal ob Jugendliche, Jungfamilien, Ältere, Paare oder Singles, weiterentwickeln – das muss das Ziel eines nachhaltigen „Quartiersmanagements“ sein. Wohneigentum gemischt mit Mietobjekten, altersgerechtes Wohnen gemischt mit jungem Wohnen, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, öffentliche Infrastruktur, Gastronomie und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – städtebauliche Entwicklung erfährt hier eine neue Chance.

### **Weitere OÖVP-Schwerpunkte im Wohnbau**

- **Deregulieren im Wohnbau:** Vorschriften aller Art, egal ob Bauordnung, Bautechnikgesetz oder die vielen Normen, sollen entstaubt werden. Diese Fülle an Regeln ist oftmals ein Hemmschuh für die Bauwirtschaft und verteuert das Wohnen.
- **Bau von Eigentumswohnungen im Bauprogramm verstärken:** Eigentumswohnungen machen derzeit einen kleineren Teil des gesamten Oö. Wohnbauprogrammes aus. Um dem Wunsch nach mehr Eigentum vorab entgegen zu kommen, soll eine beständige und ausreichende Anzahl an Eigentumswohnungen in den Planungen vorgesehen werden.

- **Mehr Wahlfreiheit und Flexibilität beim Miet-Kauf-Modell:** 2012 gab es eine Änderung des steuerbegünstigten Miet-Kauf-Modells. Zuvor konnte man ab dem zehnten Jahr umsatzsteuerfrei kaufen. Seit 2012 ist das aber erst ab dem 20. Jahr möglich. Die Eigentumsoption im Mietkauf soll wieder attraktiver gestaltet werden, um dem Wunsch vieler Mietkäufer nachzukommen: Kaufoption bei Mietkaufwohnungen schon ab ersten Jahr.
- **Junges Wohnen:** Seit Oktober 2014 gibt es in Oö. für „junges Wohnen“ eine spezielle Förderung. Die ersten Wohnhäuser mit kostengünstigen und auf die Bedürfnisse junger Leute abgestimmte Wohnungen werden derzeit gebaut.